

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

Herrn Panholzer Franz, vertreten durch die Immobilienverwaltung Ing. Hermann Freitag, Steinfeldgasse 63a, 8020 Graz, als Vermieter und im folgenden kurz "der Vermieter" genannt einerseits und

Herr PÖTZ Christoph, geb. 24.04.1989,

derzeit wohnhaft in Fröhlichg.79/11, 8010 Graz,

als Mieter und im Folgenden kurz "der Mieter" genannt, andererseits.

Mehrere Personen als Mieter haften zur ungeteilten Hand für sämtliche Punkte aus diesem Vertrag.

I.

BESTANDSOBJEKT

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Hause **Argenotstr. 50a, 8047 Graz, Wohnung Nr. 2, im 1. Obergeschoss** gelegene Wohnung, bestehend aus **Vorraum, 1 Zimmer, Wohn-/Eßküche, Bad, WC, Kellerabteil, Terrasse**, mit Heizung und Warmwasseraufbereitung über zentrale Anlage und mit einer Nutzfläche von ca. **54,32 m²**. Der Wohnung ist der überdachte KFZ-Abstellplatz zugeordnet und steht dem Mieter zur Benützung zur Verfügung. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt das oben genannte Bestandsobjekt, welches beiden Vertragsteilen durch die vorgenommene Besichtigung genauestens bekannt ist. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die Wohnung verfügt derzeit über keinen SAT-Anschluß (derzeit keine SAT-Anlage installiert) und über keinen Glasfaserkabelanschluß.

Weiters ist der Vermieter berechtigt, jederzeit anstatt des ursprünglich zugeordneten überdachten KFZ-Abstellplatz einen anderen überdachten KFZ-Abstellplatz auf der Liegenschaft zuzuordnen. Der Mieter ist verpflichtet binnen 3 Tagen ab schriftlicher Mitteilung den Tausch des KFZ-Abstellplatzes vorzunehmen.

Weiters ist der Vermieter berechtigt, jederzeit anstatt des ursprünglich übergebenen Kellerabteiles ein anderes Kellerabteil auf der Liegenschaft zuzuordnen. Der Mieter ist verpflichtet binnen 3 Tagen ab schriftlicher Mitteilung den Tausch des Kellerabteiles vorzunehmen.

Der Mietgegenstand darf nur zu **Wohnzwecken** verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

II.

MIETZINS

Als Pauschalmietzins wird ein Betrag von **€ 765,00** vereinbart.

Dieser Pauschalmietzins ist wertgesichert (siehe Punkt V diese Vertrages). Die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten (sinngemäß Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben lt. § 21 ff MRG) sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten sind im obigen Pauschalmietzins bereits inkludiert und werden nicht abgerechnet. Des weiteren ist die Umsatzsteuer bereits in obigem Betrag inkludiert.

Der Wohnungsstrom sowie etwaige Telefonkosten, Telekabelkosten, Telekabelgebühren, GIS-Gebühren, Kommunikations- u. Internetgebühren und -Kosten sind vom Mieter direkt beim (Energie-) Lieferanten selbst anzumelden und zu bezahlen.

III.

VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2023 und endet am 30.11.2026. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der Zeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Der Mieter hat das Recht zur schriftlichen Aufkündigung (erstmal nach Ablauf eines Jahres ab Mietbeginn) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten.

Der Vermieter behält sich in folgenden Fällen die unverzügliche Auflösung des Mietverhältnisses vor:

- wenn der Mieter vom Vertragsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, bzw. bei sittenwidrigem Gebrauch
- wenn der Mieter trotz Mahnung und Fristsetzung mit der Zahlung des Zinses incl. Nebenspesen dergestalt säumig ist, dass er den nach Ablauf der gesetzten Frist rückständigen Betrag nicht vollständig bezahlt hat.
- wenn andererseits gegen die Bestimmungen dieses Mietvertrages gröblich verstoßen wird

Dem Vermieter steht das Recht zur vorzeitigen sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des §1118 ABGB zu.

IV. **FÄLLIGKEIT DES MIETZINSES**

Der im Punkt II. dieses Vertrages vereinbarte Mietzins ist monatlich im vorhinein, jeweils bis zum Ersten eines jeden Monats mit 5-tägigem Respiro auf das vom Vermieter bekanntzugebende Bankkonto zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug durch den Mieter werden Mahnspesen von derzeit € 10,00 für die erste Mahnung bzw. € 15,00 für die zweite Mahnung sowie 8 % p.a. Verzugszinsen ausdrücklich vereinbart. Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter Ersatz für die von ihm verschuldeten Kosten und dem Vermieter erwachsenden Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere allerdings nur insoweit, als sie einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Dem Vermieter sind in diesem Zusammenhang die gerichtlich zuerkannten Kosten jedenfalls zu erstatten. Es ist dem Mieter nicht gestattet, eventuelle Forderungen mit dem Mietzins gegenzuverrechnen.

V. **WERTSICHERUNG**

Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass der monatliche Mietzins (gesamter Pauschalmietzins) wertgesichert vereinbart ist.

Der Pauschalmietzins wird auf den von der Statistik Austria Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der an dessen Stelle tritt. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist der für den Monat Dezember 2023 gültige Indexwert. Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Der Vermieter ist berechtigt Indexerhöhungen auch nachzuverrechnen.

Die Nichtberechnung der Wertsicherung bzw. Nichteinhebung von wertgesicherten Beträgen gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung.

Der Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine sich aus dieser Wertsicherungsvereinbarung etwaig ergebende Erhöhung der Miete für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen ist.

VI. **ÜBERNAHME DES MIETOBJEKTES/ERHALTUNGSPFLICHT**

Werden bei der Übernahme der Wohnung vom Mieter Mängel festgestellt, die die Benützbarkeit der Wohnung wesentlich einschränken, sind diese auf einem Übernahmeprotokoll anzuführen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Mängel sodann in angemessener Zeit zu beheben bzw. beheben zu lassen. Bloß optische Mängel oder kleine oder unwesentliche Mängel, die die Benützbarkeit nicht wesentlich einschränken, können ebenfalls im Übernahmeprotokoll angeführt werden, der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet diese zu beheben.

Der Mieter verpflichtet sich, den Bestandgegenstand im guten und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Ebenso ist der Mieter zur Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere von Wasserentnahmestellen, zum ordnungsgemäßen Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, tiefen Außentemperaturen und bei Abwesenheit, Pflege eines etwaigen vorhandenen Balkons/Terrasse (Abkehren, Schnee Abschaufeln), sowie zu ausreichendem Lüften und Beheizen des Mietgegenstandes gehalten.

Der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln. Er haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn entsteht. Dies gilt auch bei Schäden, die durch seine Mitbewohner entstehen.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Gegenständen, es sei denn, er hat diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

In diesem Zusammenhang wird weiters angeraten, dass keine wertvollen Gegenstände sowie Kleidung im Kellerabteil gelagert werden sollen, zumal es aufgrund von Restfeuchte (evt. Schimmelbildung) zu Schäden kommen kann.

Der Mieter ist verpflichtet auf seine Kosten für die Dauer des Mietverhältnisses eine adequate Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Wasserleitungs- und sanitären Anlagen zu warten und zu servicieren.

Die Pflege von Oberflächen von Böden, Wände und Decken (Parkett- Laminat-, PVC-Boden, Fliesen, Malerei) obliegt dem Mieter und ist vom Mieter auf seine Kosten durchzuführen. Die Wartung der Klingel in der Wohnung, Ventilatoren (soweit vorhanden), (Silikon)-Fugen insbesondere im Sanitärbereich, der Armaturen (z.B. Entkalken, Siebe reinigen) und sanitären Einrichtungen, Schlüsseln und Schlösser (samt Postkastl) die zur Wohnung gehören obliegt dem Mieter und ist vom Mieter auf seine Kosten durchzuführen.

Die Pflege und Wartung der Küche und der Einrichtungsgegenstände obliegt dem Mieter.

Die Kücheneinrichtung wird unentgeltlich zum Gebrauch überlassen. Die Einrichtung und sämtliche Geräte sind vom Mieter zu warten und in Stand zu halten (einschließlich Reparatur) und im Bedarfsfall (wenn nicht reparabel) zu ersetzen.

Der Mieter verpflichtet sich weiters, Geschirrspüler und Waschmaschinen nur mit der Einrichtung eines "Aqua-Stop" einzubauen bzw. zu betreiben.

Die Pflege und Wartung an zur Wohnung gehörenden Türen und Fenstern obliegt dem Mieter.

Festgehalten wird, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB ausgeschlossen wird und der Mieter diese Erhaltungspflichten auf seine Kosten übernimmt. Ausdrücklich abbedungen werden Ansprüche gemäß §§ 1097, 1036, 1037 ABGB. Von dieser Regelung ausgenommen sind lediglich ernste Schäden des Hauses. Diese hat der Mieter dem Vermieter ohne Verzug anzuzeigen.

Er haftet dafür, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses dadurch kein Nachteil erwächst.

Der Mieter ist verpflichtet bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind.

Die Malerei muss bei Rückstellung in weiß (nicht in einer anderen Farbe) sein und die Wände dürfen nicht tapeziert rückgestellt werden. Das Aufbringen von strukturierten Putzen ist nicht gestattet.

Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Kosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

Der Mieter verpflichtet sich auf seine Kosten weiters, für den Fall des Auftretens von Schäden an Türen und Fenstern diese auszubessern. Des weiteren ist es nicht gestattet Fliesen anzubohren oder anzudübeln, ausgenommen davon ist der Bereich über dem Waschbecken (wo üblicherweise ein Spiegel oder Alibert angebracht wird). Bei Zuwiderhandeln trägt der Mieter die Kosten für eine Neuverfliesung.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandgegenstandes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietgegenstandes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche der Vermieterin – eine Konventionsstrafe in Höhe von € 700,00 falls der Bestandgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

Dem Mieter werden bei Beginn des Mietverhältnisses Schlüssel übergeben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind vom Mieter alle Schlüssel (auch zusätzlich nachbestellte) zurückzustellen. Sollte vom Mieter nicht alle Schlüssel zurückgestellt werden, trägt der Mieter die Kosten für den Zylindertausch samt Schlüsseln (im Falle eines Sperrsystems die Kosten für die A-Sperre). Die Anbringung zusätzlicher Sperrvorrichtungen bedarf der Zustimmung des Vermieters.

VII. **BENÜTZUNG**

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Wasserleitungshähne sind durch den Mieter stets dichtzuhalten, zerbrochene Glasscheiben sind durch den Mieter sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen durch den Mieter auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Allfällige Investitionen, die mit dem Haus erd-, mauer-, niet- oder nagelfest verbunden sind, gehen unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über (keine Investitionsablöse). Der Vermieter hat aber auch das Recht auf gänzliche oder teilweise Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen. Dies gilt auch für Gas- und elektrische Leitungen, diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Das Abstellen von Motorfahrzeuge jeglicher Art (wie LKW, PKW, Motorräder, Roller, Mopeds) auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ist dem Mieter nicht gestattet. Das Abstellen von Fahrrädern ist dem Mieter nur auf der dafür vorgesehenen Fläche im Hof und nur bis auf jederzeitigen Widerruf gestattet.

Das Anbringen einer Rundfunk-, und Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parapolspiegels, ist dem Mieter nicht gestattet.

Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere (jedoch keine Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) – ist dem Mieter nicht gestattet und bedürfte einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile.

Es ist jedoch vom Mieter dafür Sorge zu tragen, dass das Haustier weder Verunreinigungen im Haus, im Hof oder auf dem Gehsteig oder sonstigen allgem. Teilen der Liegenschaft verursacht, noch Schäden durch das Haustier am Haus, im Hof, auf dem Gehsteig oder sonstigen allgem. Teilen der Liegenschaft hervorgerufen werden. Die Grünfläche oder sonstige allgemeine Teile sowie die zum Bestandsgegenstand anderer Wohnungen gehörende Teile dürfen nicht als Tier-WC verwendet werden. Die Kosten für die Beseitigung der durch die Haustierhaltung entstehenden Verunreinigungen und Schäden trägt der Mieter. Weiters hat der Tierhalter die Verpflichtung sicherzustellen, dass das Haustier nicht durch Lärm oder auf jegliche andere Art und Weise die anderen Mieter oder andere sonst im Haus verkehrenden Personen belästigt oder gefährdet. Wenn der Tierhalter diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, wird die Zustimmung zur Tierhaltung zurückgezogen und das Tier muss sofort entfernt werden. Für Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen, hat der Mieter die Kosten zu tragen und die Haftung zu übernehmen. Schäden die durch eine Tierhaltung entstehen, sind keinesfalls eine gewöhnliche Abnutzung.

VIII.

WEITERGABERECHT, UNTERVERMIETUNG

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich gänzlich oder teilweise dritten Personen überlassen werden.

In keinem Fall ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

IX.

BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes und dergleichen) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrundeliegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz. Ausgenommen von diesem Kostenersatz sind jene Reparaturarbeiten, welche durch bestehende Versicherungen abgedeckt sind.

X.

GERICHT, AUSFERTIGUNG

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile dem jeweils sachlich zuständigen Gericht.

Dieser Mietvertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei das Original beim Vermieter verbleibt und der Mieter eine unbeglaubigte Kopie erhält.

XI.
KAUTION

Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe von € 1.530,00 in bar oder in Form eines Sparbuches (wobei der Vermieterschaft die jederzeitige Verfügungsgewalt zu ermöglichen ist) gegen gesonderte Bestätigung bei Mietvertragsunterfertigung zu hinterlegen. Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Kautions zur Deckung von unbeglichenen Forderungen (Miete und Nebenkosten, Rechtsanwaltskosten, Zinsen, Reparaturkosten etc.) heranzuziehen.

XII.
SONSTIGES

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Ungeachtet eines Widmungsvermerkes allfälliger Nachzahlungen von Zahlungsrückständen wird jede Einzahlung vorerst auf Kosten, in der Folge auf Zinsen und letztendlich auf Kapital gebucht. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet Zahlscheine zur Verfügung zu stellen.

Graz, am 07.11.2023

Graz, am 07.11.2023

IMMOBILIENVERWALTUNG
Ing. Hermann FREITAG
Steinfeldgasse 63a, 8020 Graz
Tel.: 71-23-390, Fax.: 71-23-39-30

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter